

窓や窓先空地は、共同住宅等の居室の居住環境の悪化を防ぎ、かつ、災害時の避難手段の確保を図るために計画するものです。

(1) 窓

- ・ 大きさは幅75cm以上かつ高さ120cm以上とし、窓先空地等^{※1}に正対して設けること。
- ※1：道路又は窓先空地（以下同じ）
- ・ 居室から廊下や台所等の非居室を経由する窓は、窓先空地等に直接面する窓とは扱わない。

(2) 窓先空地

- ・ 上空は全面青空とし、バルコニーや庇等が軽微であっても上空にかぶるものは不可とする。
- ・ 避難上有効な空地とするため、傾斜地や、駐車場・駐輪場等^{※2}との重複は不可とする。
- ※2：駐車場及び駐輪場等の誘導車路(傾斜路を除く。)は可、ターンテーブルは不可。植栽は芝生などの地被植物等とする。

- ・ 窓先空地及び窓先空地からの屋外通路の幅員を算定する
住戸等の面積は、当該窓先空地に直接面する窓を有する住戸等及び当該窓先空地と屋外通路により接続する窓先空地に直接面する窓を有する住戸等の床面積による。

(例 図2)

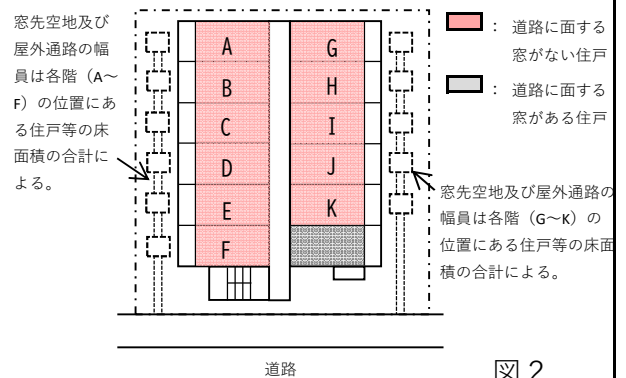


図 2

(3) 窓と窓先空地との関係

- ・ 1つの窓先空地に対して、2つの住戸等の窓が面する場合は、各住戸等の窓がその窓先空地の幅の半分程度以上に面すること。
- ・ 避難階以外の窓先空地に面する窓に、避難バルコニー又は避難器具が設置されていること。

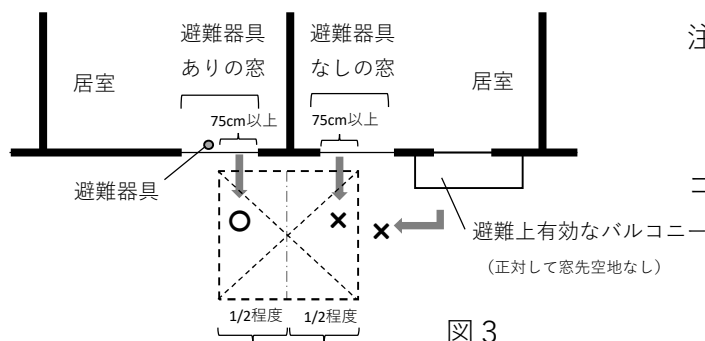


図 3

注：図3の右側の住戸の窓は、いずれも窓先空地に面するとはいえない。

（窓先空地に面する窓には、避難上有効なバルコニー又は避難器具が必要。）

避難上有効なバルコニーとは

- ・ 「東京都建築安全条例第19条の運用の明確化について（技術的助言）」
(H30.10.15 30都市建企第722号)のとおりとする。

避難器具とは

- ・ 「東京都建築安全条例とその解説」のとおりとする。

窓先空地から道路等に避難上有効に連絡する屋外通路とする。

(1) 屋外通路の構造

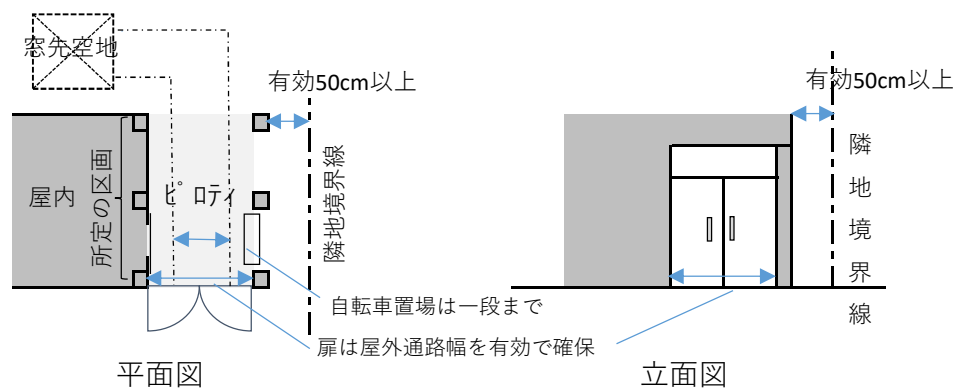
- ・上空青空の他、屋外に十分開放^{※1}され、かつ、避難上有効に区画^{※2}されたピロティ状の通路も可とする。

※1・隣地境界線からの離れを有効50cm以上とし、構造上やむを得ない柱壁等のみとする。

・隣地側等の開放部に、自転車置場を設置する場合は、1段は可、2段は不可とする。

※2・耐火構造（耐火建築物以外の建築物にあっては準耐火構造）の床・壁と、特定防火設備（常閉）で屋内部分と区画されていること。

- ・通路の途中で門扉を設ける場合は、開口部の有効寸法が、規定の屋外通路幅（1.5m又は2m）以上で避難方向に開くこと。
- ・通路の床・壁の下地・仕上を不燃材料とすること。



(2) 高低差のある屋外通路

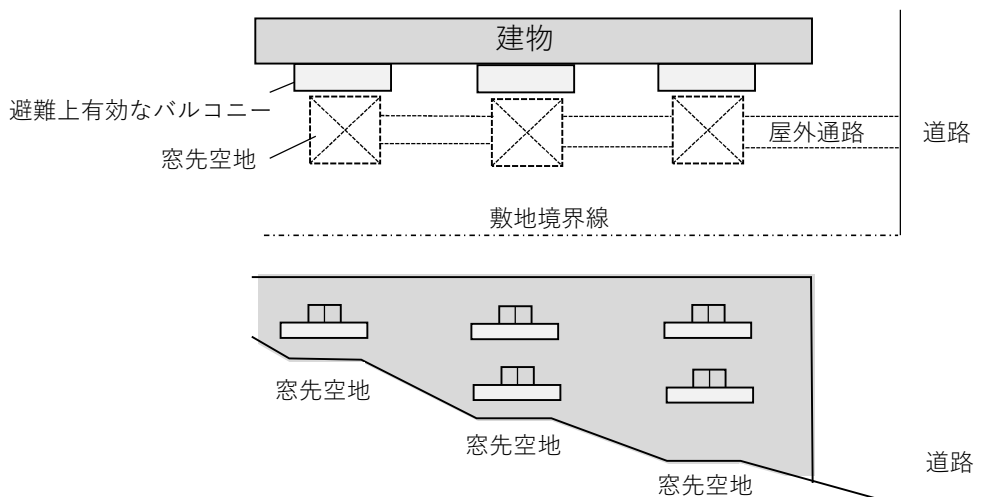
- ・土地の特殊性によりやむを得ず段差が生じる場合は、屋外通路を階段又は傾斜路とできる。
- ・階段の場合

蹴上げ $\leq 22\text{cm}$ 、踏面 $\geq 21\text{cm}$ （令23条1項(4)の規定を準用）

幅は屋外通路の幅とする。

- ・傾斜路の場合

勾配 $\leq 1/8$ とし、表面は粗面又はすべりにくい材料で仕上げる。（令26条1項を準用）



改正2025.5.23

道路に直接面する窓について

都安例 19条

道路に直接面する窓とは、①道路に概ね正対し、②窓と道路が近接し、③採光・通風・避難上支障となるものがないものをいう。

1. 「道路に直接面する窓」とみなせる窓から道路までの距離

「道路に直接面する窓」とみなせる窓（避難上有効なバルコニーがある場合はバルコニーの先端）から道路までの距離は、当該窓が道路に直接面しない場合に東京都建築安全条例第19条の規定により必要となる窓先空地の幅員未満（ L_0 ）であること。

2. 窓と道路の間の障害物

- ・採光、通風及び避難上支障となる下記障害物等が窓と道路の間にある場合は「道路に直接面する窓」とは扱わない。

駐車場・駐輪場・植栽・柵・からばり・ゴミ置き場・その他の障害物

- ・塀、柵等

（敷地と道路に高低差がなく）塀の高さが1.1m以下の場合は、道路に直接面する窓として扱う。

塀の高さが1.1mを超える場合は、住戸の床面積の合計による東京都建築安全条例第19条第2項に定める屋外通路(1.5m又は2.0m)を道路まで設ける計画等により道路に直接面する窓として扱う。（例 図1）

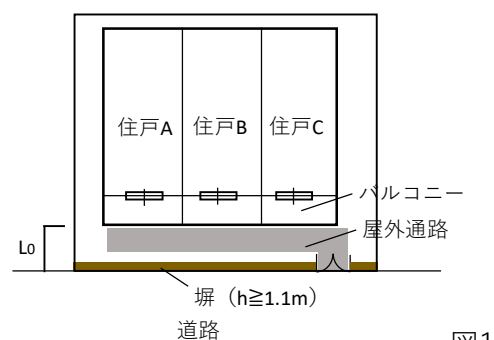


図1

- ・植栽

住戸の床面積の合計による東京都建築安全条例第19条第2項に定める屋外通路(1.5m又は2.0m)を道路まで設ける計画等により、窓と道路との間の低木（高さ50cm程度）は、道路に直接面する窓として扱う。

（例 図2）

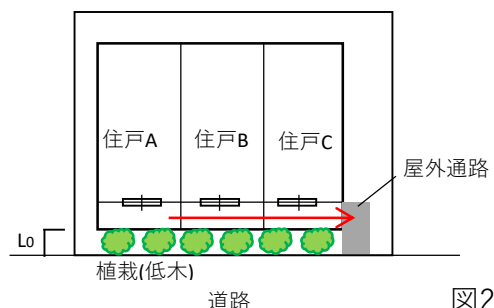


図2

- ・下階のひさしや下屋

ひさしや下屋があっても避難器具が下ろせる（例 図3・4）、又は、避難経路を別に確保している（例 図5）場合は、道路に直接面する窓として扱う。

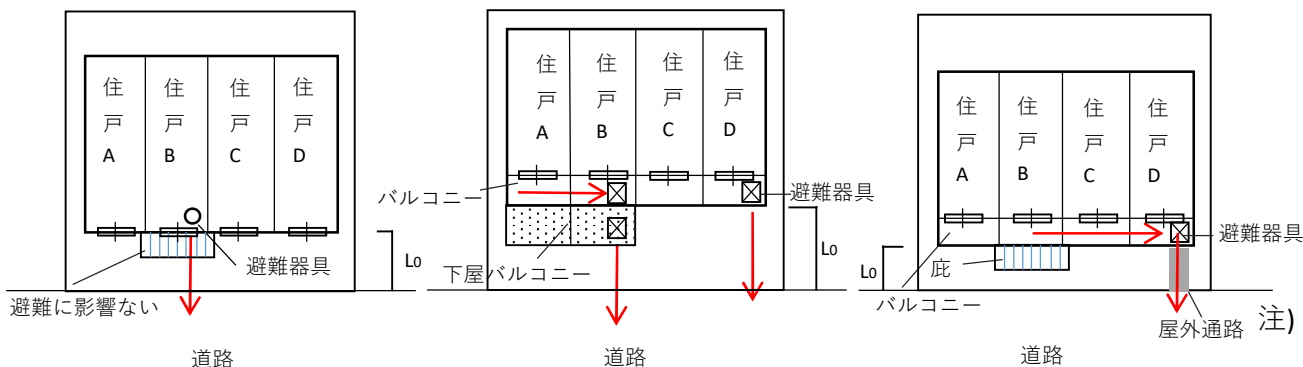


図3

図4

図5

注) L_0 は1. 「道路に直接面する窓」とみなせる窓から道路までの距離

注) 屋外通路幅は各階の住戸Bの合計により算定（1.5m又は2.0m）

3. 敷地と道路の高低差(例 図6・7)

- ・ $h1$ が1.1m以下の場合

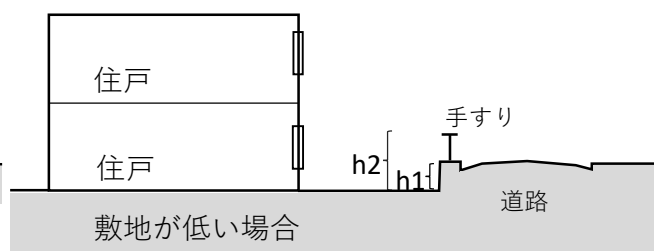
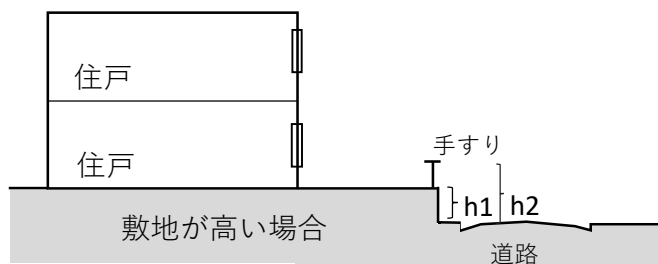
直接道路に面するとする。

- ・ 道路と敷地の高低差部分に、転落防止手すり等を設置し、 $h2$ が1.1mを超える場合

高低差解消の階段や手すり等の部分に門扉を設置する等、避難上支障がない場合は、道路に直接面する窓として扱う。

図 6

図 7



改正2025.5.23

参考：東京都建築安全条例とその解説（改定36版）

東京都建築安全条例第19条の運用の明確化について（技術的助言）

H30.10.15都市建企第722号

東京都建築安全条例の一部を改正する条例の施行について（技術的助言）

R7.3.31都市建企第1499号